

Oppdragsgiver
Levanger kommune

Rapporttype
Planprogram

13.06.2012

OMRÅDEREGULERING STAUP PLANPROGRAM



OMRÅDEREGULERING STAUP PLANPROGRAM

Oppdragsnr.: 6120277
Oppdragsnavn: Staup områdeplan
Dokument nr.: 1
Filnavn: S-planprogram_rev000_2012-06-13

Revisjon	000			
Dato	12.06.2012			
Utarbeidet av	Anne E. Katmo			
Kontrollert av	Jan Ole Lein			
Godkjent av	Svein Roger Troset			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

INNHOOLD

1.	INNLEDNING	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Hensikten med planarbeidet	5
1.3	Planprogrammet	6
1.4	Krav om konsekvensutredning	7
2.	PLANOMRÅDET	7
2.1	Planområdet.....	7
2.2	Dagens situasjon	7
2.3	Landbruk	8
2.4	Bebyggelse	8
2.5	Grunnforhold	8
2.6	Naturmiljø.....	9
2.7	Friluftsbuk	9
2.8	Kulturminner	9
3.	OVERORDNEDE PLANER	9
3.1	Rikspolitiske retningslinjer.....	9
3.2	Kommuneplan	9
3.3	Gjeldende regulering	10
3.4	Andre planvedtak.....	10
4.	PLANFORSLAGET	11
5.	UTREDNINGSPROGRAM	12
5.1	Planalternativ	12
5.2	Influensområde	12
5.3	Planprogram.....	12
6.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	14
6.1	Organisering av planarbeidet.....	14
6.2	Framdrift	14

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Bakgrunn for igangsetting av planarbeid for Staup er et kommunestyrevedtak fra 23.01.2008 hvor utviklingsplan for Staup ble behandlet. Som underlag for behandlingen i kommunestyret var det også utarbeidet en stedsanalyse for Staup. Analysen skal være et hjelpemiddel i den videre prosessen med utviklingsplanen for Staup.

Kommunestyrevedtaket fastsatte viktige prinsipper for den videre planleggingen:

I det videre arbeid med utviklingen av området bør blant annet følgende ivaretas:

- Områdets opplevelseskvaliteter.
- Grønnstruktur med de interne parkrom, hage- og det parkkulturelle anlegget, samt arboretet som en forlengelse av dette.
- Bygningsstrukturen innenfor kjerneområdet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, bør følgende vurderes ivaretatt:

- Eplehagen bør ikke utnyttes til bebyggelse – som for eksempel terrassehus.
- Kjerneområdet (Hage-, helse-, kultur- og allmenntilgjengelig formål) må reguleres til offentlig formål. Det bør lages føringer for etablering av ny bebyggelse i dette området som gir muligheter for en videre utnyttelse av arealet i tråd med formålet og kommunens interesser. Området skal fortsatt ha en parkmessig utforming.
- Arboretet utvides som foreslått i utviklingsplanen
 - For arealet på 30 da og bærhagen brukes all dyrkajorda til jordbruksformål.
 - Egen avkjørsel fra Staupslia tas ut.
 - Bebyggelse i overgangen til parkområdet kan vurderes, men den må ikke bli dominerende.
 - Området som er foreslått til utbyggingsområdet bør beholdes som LNF-område.

Arbeidet med områdeplan for Staup vil bygge videre på kommunestyrevedtaket og videreføre prinsippene fra utviklingsplanen og stedsanalysen.

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for offentlig bebyggelse. Det er ønskelig å utvikle området til sykehjem, omsorgsboliger, seniorboliger, park og skole. Eksisterende virksomheter som bl.a. voksenopplæring, kommunal barnehage, Staupshaugen verksted skal ivaretas.

Levanger kommunens visjoner for planarbeidet:

- **Staup er mulighetenes møteplass for inkludering, utvikling og aktivitet.** Universell utforming skal være en gjennomgående strategi i planprosessen for en framtidsrettet utnyttelse av Staup.

Universell utforming er å ta de behov som mennesker med synshemming, hørselshemming, allergi, bevegelsesvansker og lese/skriveforståelse har inn i

planleggingen, og gjennom det skape samfunn som inkluderer alle gjennom hele livsløpet.

Samfunn som inkluderer alle gir god uttelling på folks helse.

- **Kultur og helse**

Levanger er en toneangivende kultur- og helsekommune, som innebærer at kultur deltakelse brukes systematisk som virkemiddel for inkludering, mestring og bedre helse. Dette omfatter tiltak både for barn og unge, innen psykisk helsevern og innenfor eldreomsorg/eldreomsorg.

Levanger kommune har fått midler fra Helse- og omsorgsdepartementet til å utvikle et tverrfaglig senter for kultur og helse med vekt på implementering av kultur i en utvidet omsorg med spesiell vekt på eldre og demente eldre. Staupområdet har et stort potensiale for å bli et modellområde for tiltak med vekt på natur, kunst, kultur og helse – både regionalt og nasjonalt.

- **Velferdsteknologi**

Levanger kommune er som en av i alt fem kommuner i Midt-Norge med i et prosjekt for å fremskaffe erfaringskunnskap når det gjelder bruk av velferdsteknologi. Dette skal ende opp i en rapport og oppdragsgivere er Fylkesmennene i de tre Midtnorske fylkene.

I tillegg har Levanger og Verdal mottatt tilskudd til to velferdsteknologiske prosjekter i kommunene som inkluderer utprøving av sosiale roboter, lås og sikrings-/springsteknologi samt smarthusløsninger i forbindelse med utbyggingen på Staup.

Målsettingen med dette er økt trygghet og bedre livskvalitet for brukere, samt å vurdere hvilke løsninger som kan gjøre alt dette og i tillegg spare verdifull tid for ansatte til å ta seg av brukere og pasienter.

- **Energi og avfall**

Effektiv håndtering av avfall og tiltak for å redusere avfall skal være fokusområder.

Enova har som mål at standarden i eiendomsmarkedet raskest mulig skal bli passivhus. På lengre sikt er målet at nybygg skal forsyne seg selv med den energien de trenger.

Det er teknisk mulig allerede i dag, men noen barrierer møter man. Målet ved en utbygging på staup må være å maksimere energieffektiviteten i bygningsmassen. Dette vil gi lave årskostnader i framtida og det vil være godt miljøvalg. Enova er en viktig premissleverandør for at vi skal bygge framtidens bygg.

For å få til dette må vi sette oss ambisiøse energimål, både på hvor mye vi bruker, energikilder og energiforsyning. Gjennom å være offensiv i å ta i bruk teknologi vil vi få en kompetanseheving innen energi- og miljøfaget internt og eksternt.

1.3 Planprogrammet

For alle planer som kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planen, planprosessen, medvirkning, aktuelle alternativer og behov for utredninger. Planprogrammet sendes på høring i minimum 6 uker samtidig som oppstart av planarbeid varsles.

1.4 Krav om konsekvensutredning

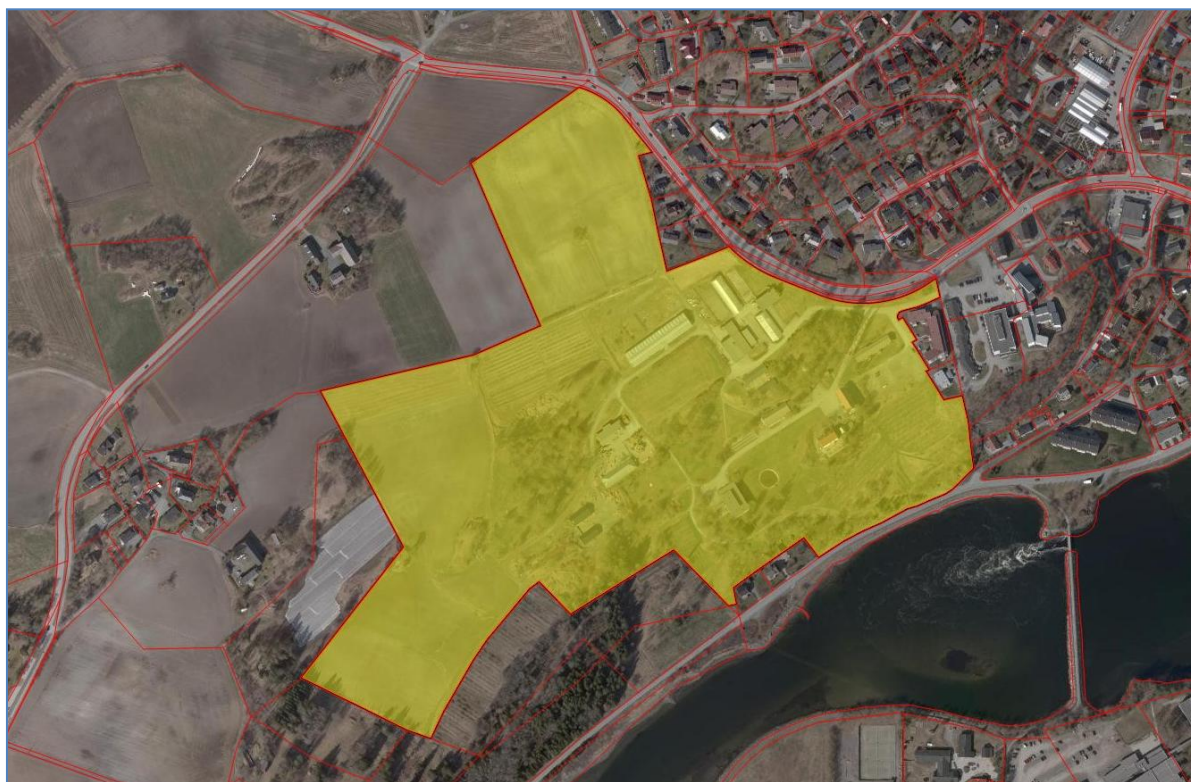
Området er i dag uregulert, men er vist som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Områdereguleringen for Staup er vurdert å komme under omfangskriteriene for utredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Denne planen er under § 2 som omtaler planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften. § 2 bokstav d omtaler områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål.

Områdereguleringsplan for Staup vil omfatte utlegging av LNF-områder til offentlig byggeområde og konsekvensene av dette må derfor utredes.

2. PLANOMRÅDET

2.1 Planområdet

Planområdet er omtrent 202,5 daa og ligger på Nesset vest for Levanger sentrum. Planområdet inkluderer store deler av eiendommen gnr/bnr 1/1 i Levanger kommune. Eiendommen består av 5 teiger, det er kun markert område på Figur 1 under som berøres av områdereguleringen.



Figur 1 Eiendom gnr/bnr 1/1 i Levanger kommune.

2.2 Dagens situasjon

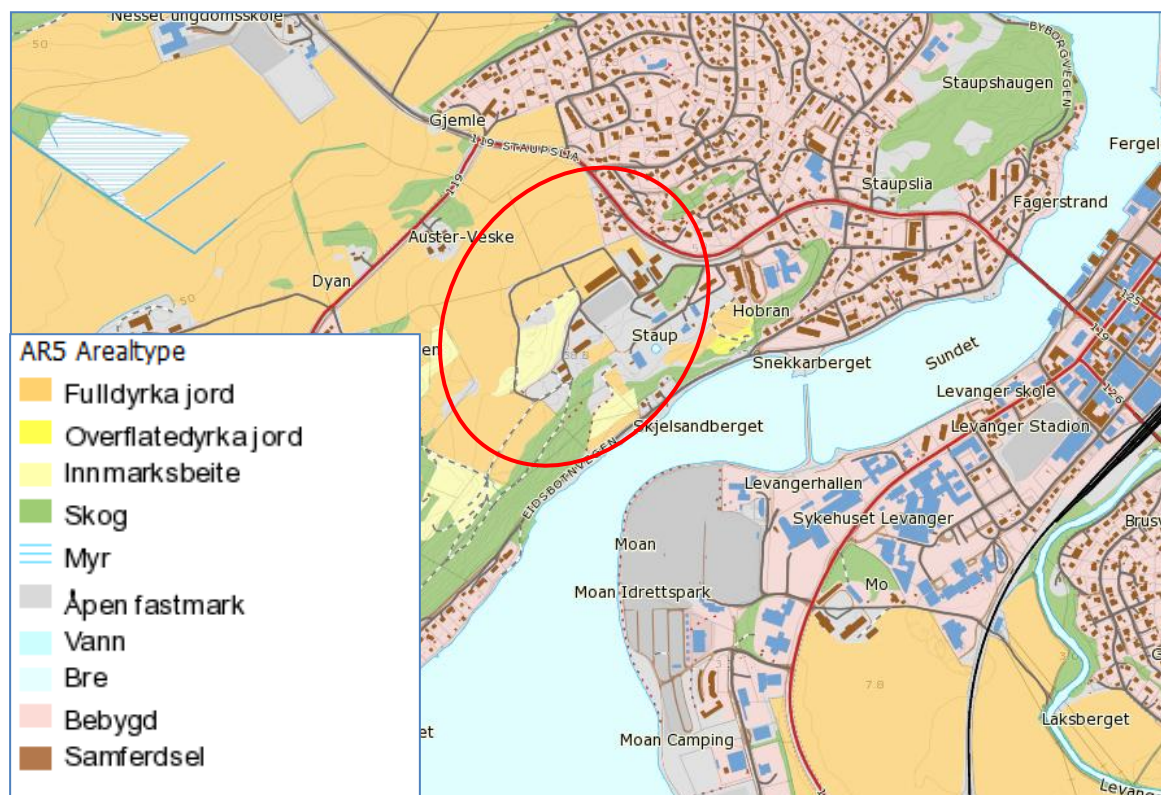
Eiendommen gnr/bnr 1/1 inngår som en del av en sammenhengende grønstruktur på Nesset som strekker seg fra Staupshaugen til Julsborg. Staupsområdet preges av store landskapsrom og parkrom. Bygningene fra begynnelsen av 1900-tallet og en mangfoldig og variert vegetasjon danner kjernen i det hage- og parkkulturelle anlegget. Sammen med arboretet representerer

Staup en i midtnorsk sammenheng unik samling av til sammen ca. 2000 sorter. Med sin mangfold av busker og trær og sine sammensatte opplevelseskvaliteter er Staup en viktig del av Levangers identitet og et populært utfartssted for befolkning og turister (Kilde: Stedsanalyse for Staup).

I tillegg til parken og arboretet rommer området flere kommunale virksomheter, som blant annet voksenopplæring, barnehage og Staupshaugen verksted (arbeid for eldre og funksjonshemmede).

2.3 Landbruk

Omtrent 80 daa av eiendommen er dyrket mark, dette inkluderer noe areal til arboretet. Områdene med dyrket mark er leid ut til en gårdbruker i nærheten, arboretet eies av Levanger kommune, men drives av stiftelsen Levanger Arboret.



Figur 2 Utsnitt fra markslagskart viser at deler av Staup eiendommen er fulldyrka jord (Kilde: Skog og Landskap).

2.4 Bebyggelse

Staup har tidligere vært gartnerskole og rommer mange bygninger. Det er i alt 19 bygninger på området som rommer verksted, stall, garasjer, undervisningsbygninger, fjøs, rektorbolig, driftsbygninger, veksthus, stabbur og mye mer. Det finnes ingen dominerende bebyggelsesstruktur. I nord henvender flere av bygningene seg mot et "gårdstun". I sør henvender flere av bygningene seg mot hovedaksen i området.

2.5 Grunnforhold

Kart over grunnforholdene på Staup viser at det er hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke i Staupområdet. Det er fjell i dagen flere steder på området.

2.6 Naturmiljø

Det er ikke registrert vernede området, naturtyper, arter eller naturtyper innenfor planområdet (Kilde: Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltnings naturbase). Selv om området ikke er vernet er samlingen i arboretet og parken unik i midtnorsk sammenheng, med ca. 2000 sorter trær og busker. Parken og arboretet er spesielt frodig på grunn av gode klimatiske og jordbunnsmessige forhold. Staup har status som hage- og parkkulturelt anlegg og er tegnet av landskapsarkitekt Trygve Opheim.

2.7 Friluftsbruk

Staupområdet er mye brukt til friluftsliv og har store kvaliteter i de store grønne områdene som er tilgjengelig for allmennheten. Øst i området er terrenget bratt og lite tilgjengelig for bevegelsehemmede, mens i vest er det slakere og flere interne gangveger som alle kan bruke. Det interne gangvegsystemet er sammenkoblet med stiene i arboretet, det er også sti ned til Eidsbotnvegen som leder til gang-/sykkelbru over Sundet til idrettsparken på Moan, sykehuset og Levanger sentrum. Innenfor Staupområdet ligger også Staup gressbane som er mye brukt.

2.8 Kulturminner

Riksantikvarens database for kulturminner har ingen registreringer av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. I boka, Skogns historie bind III, Om Skognområdet i forhistorisk tid skrevet av M. Sivertsen 1965, vises det til funn av kull i området, som tyder på tidlig bosetting i bronsealder/jernalder. Det antas derfor at det er stort potensial for funn av ytterligere automatisk fredede kulturminner, området bør derfor undersøkes av arkeologer.

Kulturminner av nyere tid er rektorboligen på Staup med byggeår 1899 SEFRAK-registrert objekt nummer 1719-37-17.

3. OVERORDNEDE PLANER

3.1 Rikspolitiske retningslinjer

- Planlegging i strandsonen, PBL § 1-8 "Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag"
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, forskrift: 2011.03.25 nr 0335.
- Samordnet areal- og transportplanlegging, forskrift: 1993-08-20-817 "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging".
- Barn og unges interesser, forskrift: 1995-09-20-4146 "Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging".

3.2 Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel vedtatt 13.04.2011, viser at Staupområdet er en del av kommunedelplan for Levanger sentrum. Ved behandling av kommuneplanens arealdel i 2011 var det i konsekvensutredningen konkludert med følgende for et 125 daa stort område på Staup: "Området vil gi et økt tilbud som boligareal for grupper med spesielle tilretteleggingsbehov, samt at det kan tilrettelegges for utviklingsmuligheter innen helse, kultur og allmenntjenester. Området tilrås omdisponert til offentlig tjenesteyting, og videre avklaringer i forhold til bruk av arealene må skje gjennom områderegulering".

Siden Staup inngår i kommunedelplanen gjelder kun de generelle bestemmelsene og retningslinjene fra kommuneplanen for området. Kommunedelplan for Levanger sentrum ble vedtatt 27.09.2000, planen viser hele området til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF), samt en mindre bit hvor gjeldene reguleringsplan skal gjelde. Denne blir omtalt under.

3.3 Gjeldende regulering

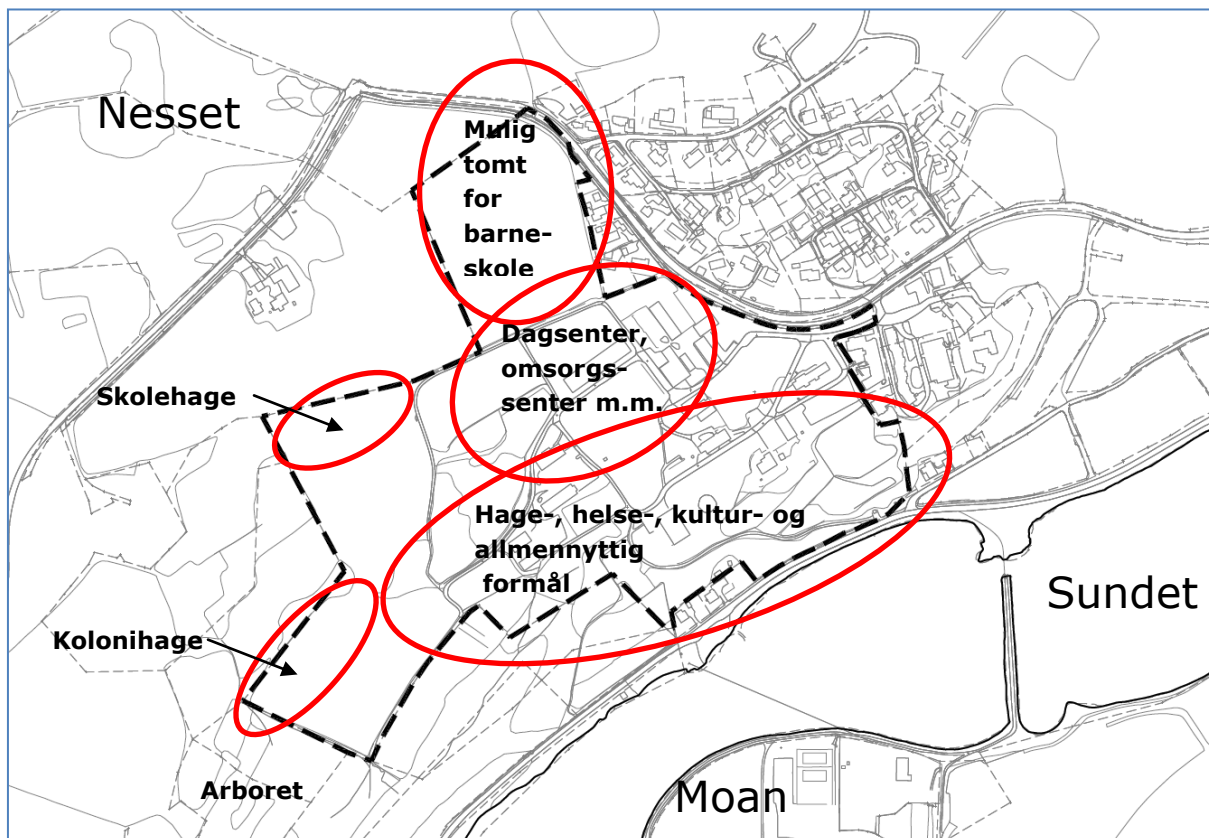
Området er i dag uregulert med unntak av 21,6 daa som er regulert til jordbruk i reguleringsplan for fv. 119 Staupslia med tilliggende området, datert 14.mai 1976.

3.4 Andre planvedtak

- Det er ingen tilstøtende planer under arbeidet i området.
- Kommunestyrets vedtak 23.01.2008 angående utviklingsplan for Staup, med blant annet vedlagt stedsanalyse.
- Pleie- og omsorgsplan 2008 – 2025 vedtatt av Levanger kommunestyre 25.06.2008.
- Formannskapsmøte 24.11.10, sak 63/10 – pleie- og omsorgsplan, videreføring 2010: "Rådmannen får i oppdrag å starte planlegging av 1.byggetrinn med 20 heldøgns plasser og dagsenter på Staup med sikte på utbygging i 2013".

4. PLANFORSLAGET

Det er vurdert flere ulike funksjoner innenfor området. De fleste eksisterende bygninger skal stå, mens et driftsbygg og flere veksthus som i dag leies ut til lager er foreslått revet. Hele området skal reguleres til offentlig formål, dette inkluderer dagens og framtidige funksjoner. Det er viktig at området rommer mange funksjoner og ivaretar samfunnsmessige interesser i området.



Figur 3 Planomriss.

Området hvor det i dag står flere veksthus ønskes omdisponert til utbyggingsformål, det vil si dagsenter, omsorgssenter, seniorboliger, storkjøkken og legesenter. I tilknytning til området skal det være et tilpasset hageanlegg (sansehage). Dette området er flatt og nært eksisterende anlegg og er derfor velegnet for en slik utnytting.

I øvre del av området ønskes det å se på muligheten for å omdisponere til utbyggingsformål, barneskole. Det er ingen konkrete planer for endringer ved Nessheim skole, men kapasiteten vil bli en utfordring i framtiden. Det er derfor ønskelig å vurdere tomtens egnethet for barneskole for 1.-7.trinn. Dette innebærer bygninger, parkeringsareal, hente- og bringeområde, snuplass for skolebuss og ny atkomst fra Staupslia (fv.119).

Et viktig prinsipp for all utbygging på området er at horisonten skal beholdes, bebyggelse må derfor trekkes nordover og holdes lav. I tillegg skal ny bebyggelse tilpasses området historie og verdier.

Arbeidet med områdeplanen skal kartlegge områdenes egnethet for ulike funksjoner og underveis i prosessen er det ønskelig å få innspill fra naboer, interessergrupper, kommunen med flere i forhold til utnytting av området.

Det tas sikte på å utarbeide en områdeplan som for utbyggingsområdene skal følges av en eller flere detaljerte reguleringsplaner.

Kommunestyrets vedtak 23.08.2008 samt stedsanalysen og utviklingsplanen blir viktige underlagsdokumenter for områdeplanen for Staup. Kommunens behov har endret seg siden vedtaket og dokumentene ble utarbeidet, noen endringer må derfor påregnes når eiendommen nå skal utnyttes i henhold til dagens behov.

5. UTREDNINGSPROGRAM

5.1 Planalternativ

Planprosessen legger opp til vurdering av de ulike funksjonene som området kan romme og konsekvensene dette vil ha for området. 0-alternativet som utredningene skal forholde seg til blir dagens situasjon uten endringer. Det er ønskelig å se på to alternative utbyggingsplaner for området, en hvor barneskole er med og en uten.

5.2 Influensområde

Influensområdet omfatter i hovedsak planområdet, vurderinger rundt friluftsliv og landbruk må likevel ses i sammenheng med omgivelsene rundt.

5.3 Planprogram

Tiltaket skal utredes i henhold til tema som er gjengitt i tabellen nedenfor:

Tema	Plan-beskrivelse	Konsekvens-utredning	Metodikk
Landbruk		X	Tiltaket medfører omdisponering av et større landbruksområde, konsekvensene av dette må utredes. Håndbok 140 og Skog og Landskaps baser benyttes.
Geoteknikk		X	Området som er aktuelt som skoletomt berører hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet Det må gjennomføres en geoteknisk vurdering av området. Vurderingen skal avklare behov for grunnundersøkelser og eventuelle andre tiltak som må gjennomføres før bygging kan starte.

Friluftsliv	X		Det må vurderes hvordan tiltaket vil påvirke muligheten for allmennhetens bruk av området til friluftsliv.
Biologisk mangfold, kulturlandskap Naturmangfoldloven	X		Beskrives i planbeskrivelsen basert på kjent kunnskap og befaringer. Landskapskvaliteter skal beskrives. Området skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.
Forurensning Støy Forurensning i grunnen	X		Støyfaglig utredning iht. T-1442. Kartlegging av områder med forurenset grunn etter gjeldende retningslinjer.
Kulturminner	X		Beskrives i planbeskrivelsen basert på befaringsrapport etter arkeologiske undersøkelser. Eventuelle funn beskrives og det skal redegjøres hvordan disse håndteres i planforslaget.
Vann og avløp Overvann	X		Det skal utarbeides VA-plan for området. Planbeskrivelsen skal omtale håndtering av overvann.
Renovasjon	X		Det bør tilrettelegges for containere i grunnen. Plassering, volumberegninger og alternative løsninger vurderes og beskrives.
Energi Varmeplan	X		Det er krav om varmeplan i henhold til kommuneplanens arealdel. Utarbeides med bakgrunn i kommunens klima- og energiplan.
Trafikk Trafikksikkerhet Vegløsninger	X		Kartlegge transportbehov, parkeringsbehov og kapasitet. Trafikksikkerhet for dagens og nye løsninger beskrives.
Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser. Tilgjengelig boenhet	X		Barn, unges, funksjonshemmedes og eldres bruk av området skal kartlegges. Dagens bruk samt framtidig bruk og tilrettelegging skal beskrives.

Arkitektonisk og estetisk utforming	X		Forslag til bebyggelse og plassering skal beskrives og illustreres.
Universell utforming	X		Det skal beskrives hvordan området og bygningene skal tilrettelegges for alle.
Risiko- og sårbarhetsanalyse	X		Aktuelle tema er trafiksikkerhet og forurenset grunn. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for Samfunnssikkerhet i arealplanlegging skal benyttes.

Planbeskrivelsen skal omfatte alle tema som beskrevet ovenfor, også tema som konsekvensutredes. For alle tema som konsekvensutredes skal avbøtende tiltak vurderes. Planbeskrivelsen skal tilfredsstillende krav fra Levanger kommune for utarbeidelse av reguleringsplaner. Planbeskrivelsen skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), aktuelle tema er trafiksikkerhet og forurenset grunn.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn og høring i 6 uker. Deretter fastsettes planprogrammet politisk av Innherred samkommune. Konsekvensutredningene startes formelt opp etter fastsetting av planprogrammet. Samtidig med konsekvensutredningene utarbeides reguleringsplanen.

Konklusjonene for utredningene og vurderingene av alternative utbyggingsmuligheter vil bli redegjort for i planbeskrivelsen til reguleringsplanen, og behandlet samtidig som reguleringsplanen. Ansvarlig myndighet for behandling av reguleringsplanen er Innherred samkommune.

Plan- og utredningsarbeidet skal gjennomføres etter plan- og bygningslovens bestemmelser om samråd, offentlighet og informasjon. Planprogrammet skal sikre medvirkning i arbeidet med konsekvensutredningen. Etter planprogrammet er fastsatt vil det i forbindelse med utarbeidelsen av selve reguleringsplanen bli arrangert samrådsmøte for å få innspill til planarbeidet.

6.1 Organisering av planarbeidet

Levanger kommune er tiltakshaver og grunneier for planområdet. Rambøll er innleid til å bistå i arbeidet med områdereguleringsplanen.

6.2 Framdrift

Når konsekvensutredning av oppgitte tema, ROS-analyse og reguleringsplan er utarbeidet sendes det komplette planforslaget på høring samtidig som det legges ut til offentlig ettersyn.

Foreløpig framdrift:

- Offentlig ettersyn av planprogram juni-august 2012
- Åpent folkemøte 26.juni 2012
- Fastsetting av planprogram august - september 2012
- Forslag til områdereguleringsplan med konsekvensutredning oktober-november 2012